

Selbstberechnung der GrESt erfolgte gem. § 11 GrEStG  
durch die Huber Swoboda Oswald Aixberger  
Rechtsanwälte GmbH zu Erf.Nr. 10-164.893/2019  
am 24.04.2019  
Die GrESt wird gem. § 13 Abs 1 GrEStG beim  
zuständigen Finanzamt entrichtet.



**Huber Swoboda Oswald Aixberger  
Rechtsanwälte GmbH**

## **Kaufvertrag**

abgeschlossen zwischen

1. SDS 2017 Immobilien GmbH & Co KG, FN 480329t  
Freyung 3  
1010 Wien

(im Folgenden kurz „Verkäuferin“)

und

2. ENI Zwei Immobilien GmbH & Co KG, FN 507630s  
Lehargasse 7  
1060 Wien

(im Folgenden kurz "Käuferin")

(im Folgenden Käuferin sowie Verkäuferin kurz gemeinsam "Vertragsparteien")

wie folgt:

## 1. Kaufgegenstand

1.1. Die Wirtschaftskammer Wien ist zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrages grundbürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 3807, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück GSTR-NR 916/4 im unverbürgten Ausmaß von ca. 1.935 m<sup>2</sup> und der Liegenschaftsadresse Beatrixgasse 29/Bayerngasse 4/Grimmelshausengasse 2-4/Salesianergasser 1/Rudolf-Sallinger-Platz 1 samt dem darauf errichteten Gebäude (im folgenden kurz "Kaufgegenstand").

Die Verkäuferin wird den Kaufgegenstand von der Wirtschaftskammer Wien erwerben und an die Käuferin weiterveräußern. Der Kaufvertrag wird daher unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Verkäuferin als Eigentümerin des Kaufgegenstandes im Grundbuch abgeschlossen.

- 1.2. Die oben angeführte Liegenschaft samt Gebäude samt allem sonstigen rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benutzt hat oder zu besitzen und zu benutzen berechtigt war, ist Gegenstand dieses Vertrages.
- 1.3. Die Vertragsparteien haben den Kaufgegenstand besichtigt und erklären hiermit, dass der Kaufgegenstand hinreichend bestimmt/konkretisiert ist. Der Käuferin ist das Ausmaß und der Zustand des Kaufgegenstandes umfassend bekannt.
- 1.4. Der Grundbuchsstand hinsichtlich des Kaufgegenstandes zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung lautet wie folgt:

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 3807

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 12471/2005  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
916/4 GST-Fläche	1935
Bauf. (10)	1289
Bauf. (20)	17
Sonst (30)	629 Beatrixgasse 29

Bayernsgasse 4  
Rudolf-Sallinger-Platz 1  
Grimmelshausengasse 2 - 4  
Salesianergasse 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 8934/1954 Bauplatz (auf) Gst 916/4

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Wirtschaftskammer Wien

ADR: Stubenring 8-10, Wien 1010

a 10388/1951 Kaufvertrag 1951-10-30 Eigentumsrecht

b 12469/2005 Namensänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

27.02.2019 10:58:26

1.5. Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung lastenfrei.

## 2. Kauf / Kaufpreis

2.1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt den unter Punkt 1. näher bezeichneten Kaufgegenstand an die Käuferin und die Käuferin kauft und übernimmt von der Verkäuferin den Kaufgegenstand samt allem beweglichen und unbeweglichen Zubehör.

Der Kaufgegenstand wird frei von bücherlichen oder außerbücherlichen Geld- oder sonstigen Lasten erworben.

2.2. Der Kaufgegenstand wird der Käuferin samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten so wie ihn die Verkäuferin besessen und benutzt hat oder zu besitzen und zu benutzen berechtigt war, verkauft und übergeben.

2.3. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt insgesamt **EUR 31.340.000,--** (**Euro einunddreißig Millionen dreihundertvierzigtausend 0/100**). Eine Verrechnung von Umsatzsteuer auf den Kaufpreis findet nicht statt.

2.4. Bezuglich des Wertes des Kaufgegenstandes herrscht zwischen den Vertragsparteien wechselseitiges Einverständnis über die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung. Die Vertragsparteien erklären den wahren Wert des Kaufgegenstandes zu kennen.

### **3. Abwicklung des Kaufvertrages**

3.1. Die Bezahlung des Kaufpreises von der Käuferin an die Verkäuferin; der Ertrag und die Abfuhr der Nebengebühren für die Durchführung dieses Kaufvertrages sowie Details zur Abwicklung dieses Kaufvertrages werden gesondert vereinbart.

3.2. Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Vertragserrichter, die Huber Swoboda Oswald Aixberger Rechtsanwälte GmbH, FN 264086m, Tuchlauben 11/18, 1010 Wien, die zur grundbürgerlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Erklärungen im eigenen Namen oder im Namen der Vollmachtgeber gegenüber Behörden und Gerichten abzugeben, sowie erforderliche Nachträge und Zusätze zu diesem Kaufvertrag, auch in beglaubigter Form, zu errichten und Grundbuchsgesuche einzubringen, sowie Grundbuchsbeschlüsse entgegenzunehmen; dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens.

### **4. Übergabe / Vertragsstichtag / Gewährleistung**

4.1. Der Kaufgegenstand wird der Käuferin am Tag des Eintritts der aufschiebenden Bedingung wie er liegt und steht übergeben.

4.2. Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall ist der Tag des Eintritts der aufschiebenden Bedingung („Vertragsstichtag“). Stichtag für den Übergang von Lasten (z.B. Grundsteuer, etc.) einerseits, sowie Nutzen und Vorteilen andererseits ist der auf den Tag der realen Übergabe folgende Monatserste („Verrechnungsstichtag“).

4.3. Die Verkäuferin erklärt hiermit ausdrücklich und unwiderruflich, ab dem Vertragsstichtag auf alle ihr zustehenden und wie auch immer gearteten Rechte

und Ansprüche am Kaufgegenstand zu verzichten, sofern sie den Zeitraum nach dem Vertragsstichtag betreffen. Dies selbstverständlich vorbehaltlich der grundbürgerlichen Durchführung und Erfüllung dieses Kaufvertrages.

- 4.4. Verbindlichkeiten und nicht bezahlte Beträge im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand bis zum Vertragsstichtag hat die Verkäuferin zu tragen. Sollte die Käuferin von Dritten diesbezüglich in Anspruch genommen werden, hält die Verkäuferin die Käuferin schad- und klaglos. Ab dem Vertragsstichtag hat die Käuferin Verbindlichkeiten und Beträge im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand zu tragen und die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
- 4.5. Die von der Verkäuferin der Käuferin zugesagte Gewährleistung und Haftung wird gesondert vereinbart.
- 4.6. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 69 und 70 des Versicherungsvertragsgesetzes, wonach die bestehenden Versicherungsverträge binnen einem Monat nach Einverleibung des Eigentumsrechts von der Käuferin gekündigt werden können. Allfällige Rückforderungen der Versicherungsanstalt auf Grund gewährter Dauerrabatte sind von der Verkäuferin zu tragen. Diesbezüglich verpflichtet sich die Verkäuferin den Kaufgegenstand betreffende bestehende Versicherungen spätestens bei Unterfertigung dieses Kaufvertrages offenzulegen.

## **5. Aufsandungserklärung**

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr weiteres Wissen oder Einvernehmen, ob der Liegenschaft EZ 3807, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, das Eigentumsrecht für

**ENI Zwei Immobilien GmbH & Co KG, FN 507630s**

einverleibt werde.

## **6. Erklärung gemäß Wr. Ausländergrundverkehrsgesetz**

Die Käuferin erklärt durch ihre diesen Kaufvertrag unterfertigenden Organe an Eides

Statt, dass sich ihr satzungsgemäßer Sitz in Wien, also im Inland, und ihre Geschäftsanschrift in Lehrgasse 7, 1060 Wien befindet und weiters, dass an ihr Ausländer im Sinne des Wr. Ausländergrundverkehrsgesetze jedenfalls nicht überwiegend beteiligt sind.

## **7. Immobilienertragssteuer**

Die Verkäuferin bestätigt mit Unterzeichnung dieses Kaufvertrages, dass sie über die mit Inkrafttreten des Stabilitätsgesetzes 2012 (BGBl I 22/2012) eingeführte Immobilienertragsteuer aufgeklärt wurden; ebenso, dass die Rechtsauskunft der Treuhänderin diesbezüglich sowie die Höhe der ermittelten und abgeführt Immobilienertragsteuer unverbindlich ist und keinen Anspruch auf Richtigkeit erheben und der Verkäuferin vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages geraten wurde, sich diesbezüglich von einem Steuerberater beraten zu lassen. Die Verkäuferin erklärt, dass nicht immobilienertragssteuerpflichtig ist (§ 24 Abs 3 Z 4 KStG).

## **8. Schlussbestimmungen**

- 8.1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen – soweit nicht gesetzlich weitere Formvorschriften zu erfüllen sind – der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
- 8.2. Erklärungen gemäß diesem Vertrages müssen – mangels gegenteiliger Regelung im Vertrag – schriftlich nachweislich mittels bescheinigten Briefes, per Telefax oder per email abgegeben werden.
- 8.3. Sollte eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden unverzüglich im Vertrag diejenigen Regelungen aufnehmen, die rechtlich wirksam am ehesten geeignet sind, den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung zu erreichen.
- 8.4. Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 104 Jurisdiktionsnorm für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag, und zwar auch nach seiner Beendigung einschließlich von Streitigkeiten über sein Bestehen

oder Nichtbestehen, die Zuständigkeit des sachlich und örtlich zuständigen Gerichts am Ort des Kaufgegenstandes.

- 8.5. Die Vertragsparteien vereinbaren, Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden; auch auf diese Rechtsnachfolger ist die Verpflichtung zur weiteren Überbindung an deren Erben und sonstigen Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 8.6. Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden.
- 8.7. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Anfechtung dieses Kaufvertrages wegen Irrtum oder wegen Verkürzung über die Hälfte nach § 934 ABGB, sowie auf einen Vertragsrücktritt wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage.
- 8.8. Dieser Vertrag wird in einfacher Ausführung errichtet, wobei der Käuferin nach grundbürgerlicher Durchführung dieses Kaufvertrages das Original zusteht. Die Verkäuferin erhält eine einfache oder auf eigene Kosten eine beglaubigte Abschrift.
- 8.9. Die mit der Errichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbürgerlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, welche nach grundbürgerlicher Durchführung an den Vertragserrichter gegen Rechnungslegung zur Zahlung fällig sind, trägt die Käuferin alleine und wird diese die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos halten. Die Käuferin beauftragt den Vertragserrichter mit der Erbringung der vorgenannten Leistungen, die auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Es wird festgehalten, dass ansonsten jede Vertragspartei die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung zur Gänze selbst zu tragen hat.

Wien am 07.03.2019

SDS 2017 Immobilien GmbH & Co KG,  
FN 480329t  
vertreten durch SDS Vier Management GmbH,  
FN 469415t

ENI Zwei Immobilien GmbH & Co KG,  
FN 507630s  
vertreten durch ENI Zwei Immobilien GmbH,  
FN 507141x

THE  
REVERSE  
THE

B.R.Z. 191/2019

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung durch **Herrn Magister Doktor Daniel JELITZKA**, 1060 Wien, Lehargasse 7, als Geschäftsführer mit selbständigem Vertretungsrecht der **SDS Vier Management GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1060 Wien, Lehargasse 7, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **SDS 2017 Immobilien GmbH & Co KG** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1060 Wien, Lehargasse 7, wird hiemit bestätigt. -----  
Ich bestätige hiemit gemäß Paragraph neunundachtzig b (§89b) der Notariatsordnung auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in den Original-Gesellschafterbeschluss der **SDS Vier Management GmbH** vom siebten März zweitausendneunzehn (07.03.2019), dass **Herr Magister Doktor Daniel JELITZKA** berechtigt ist, die im Firmenbuch zu FN 469415t eingetragene **SDS Vier Management GmbH** selbständig zu vertreten. -----

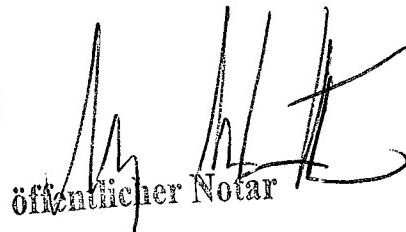
Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich weiters gemäß Paragraph neunundachtzig a (§89a) der Notariatsordnung die Einzelvertretungsbefugnis der im Firmenbuch zu FN 469415t eingetragenen **SDS Vier Management GmbH** als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der beim Handelsgericht Wien zu FN 480329t eingetragenen **SDS 2017 Immobilien GmbH & Co KG**. -----

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung durch **Herrn Reza AKHAVAN AGHDAM**, 1060 Wien, Lehargasse 7, als Geschäftsführer mit selbständigem Vertretungsrecht der **ENI Zwei Immobilien GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1060 Wien, Lehargasse 7, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **ENI Zwei Immobilien GmbH & Co KG** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1060 Wien, Lehargasse 7, wird hiemit bestätigt. -----  
Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a (§89a) der Notariatsordnung die selbständige Vertretungsberechtigung der vorgenannten natürlichen Person für die im Firmenbuch zu FN 507141x eingetragene **ENI Zwei Immobilien GmbH** und deren Einzelvertretungsbefugnis als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der beim Handelsgericht Wien zu FN 507630s eingetragenen **ENI Zwei Immobilien GmbH & Co KG**. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgte. -----  
Tulln, am siebten März zweitausendneunzehn (07.03.2019). -----

Legalisierungsgebühr  
in Höhe von....€ 14,30  
entrichtet.



  
 öffentlicher Notar

